

Дороганова Анастасия Максимовна,
студентка юридического института,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна, к.ю.н,
доцент кафедры трудового и предпринимательского права,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОЙ РЕГЛАМЕНТАЦИИ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Аннотация. Статья посвящена анализу проблем правовой регламентации прекращения права собственности на земельный участок в РФ. Рассмотрены добровольные и принудительные основания, коллизии норм, споры по компенсации при изъятии для государственных нужд и ненадлежащем использовании. Выявлены пробелы в определении «государственной нужды». Предложены меры совершенствования: принятие закона о национализации, унификация оценки и процедур.

Ключевые слова: Право собственности, земельный участок, принудительное изъятие, компенсация, коллизии законодательств.

В современном российском праве институт прекращения права собственности на земельный участок занимает особое место среди вещных прав, поскольку земля как объект гражданских правоотношений обладает уникальным правовым статусом, обусловленным ее природным характером, ограниченностью ресурсов и социальным значением. Как отмечает И.В. Кузьма, закрепление права собственности на землю на конституционном уровне, а также формирование системы гарантий его реализации, служат основой становления земельно-правовой системы Российской Федерации [1].

Согласно статье 44 Земельного кодекса Российской Федерации право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, а также по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством [2]. Данная норма корреспондирует положениям статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации, где перечислены общие основания прекращения права собственности, включая как добровольные, так и принудительные случаи [3].

Однако несмотря на внешнюю полноту правового регулирования, на практике возникают значительные проблемы, связанные с коллизиями между гражданским и земельным законодательством, пробелами в процедурах принудительного изъятия, недостаточной детализацией компенсационных механизмов и неоднозначностью судебной практики, что в итоге приводит к нарушению принципа неприкосновенности собственности, закрепленного в статье 35 Конституции Российской Федерации [4].

Эти проблемы усугубляются динамичным развитием общественных отношений в сфере земельного оборота, включая потребности государства в изъятии участков для публичных нужд, необходимость охраны сельскохозяйственных земель и обеспечение баланса частных и публичных интересов, в результате чего правоприменители сталкиваются



с ситуациями, когда формальное применение норм не обеспечивает реальную защиту прав собственников и не предотвращает злоупотребления со стороны органов власти.

Основания прекращения права собственности на земельный участок традиционно подразделяются на добровольные и принудительные, однако именно в этой классификации заложены существенные правовые коллизии и пробелы.

Добровольное прекращение происходит путем отчуждения участка по сделкам или отказа собственника от права собственности в порядке, предусмотренном статьей 53 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации, при котором участок приобретает статус бесхозного имущества и может перейти в муниципальную собственность по истечении года после постановки на учет в органах Росреестра. При этом значительной проблемой остается применение принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости: собственник не вправе отказаться от права на землю, если на ней находится принадлежащее ему здание или сооружение, что создает искусственные барьеры для реализации права на отказ и приводит к судебным спорам о возможности раздельного прекращения прав. Кроме того, в случае общей долевой собственности отказ от права возможен только в отношении всего участка всеми сособственниками одновременно, что существенно ограничивает свободу распоряжения долей и порождает конфликты между участниками общей собственности, особенно в сельских населенных пунктах или при наследственных спорах.

Принудительное прекращение права собственности на земельный участок, регулируемое пунктом 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации, представляет собой наиболее проблемный аспект правовой регламентации, поскольку затрагивает конституционные гарантии собственности и допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных законом [3]. К таким основаниям относятся изъятие для государственных или муниципальных нужд, обращение взыскания по обязательствам, конфискация, реквизиция, изъятие ввиду ненадлежащего использования, а также специальные случаи для земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренные Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

По нашему мнению, также отмечаются некоторые проблемы, которые связаны с прекращением права собственности в связи с уничтожением имущества, а также при принудительном отчуждении объектов незавершенного строительства. В частности, статья 235 Гражданского кодекса Российской Федерации связывает прекращение права с утратой имущества, но это основание практически не распространяется на земельные участки, поскольку земля, как природный объект, физически не разрушается [3]. Вместо этого возникают споры о прекращении права на земельный участок под разрушенным зданием, сооружением, в то время как принцип единства судьбы участка требует сохранения имущества до момента восстановления объекта или его сноса.

Аналогичная проблематика наблюдается при расторжении права аренды государственного участка под застройку, когда отсутствие четких сроков и процедур передачи прав влечет за собой определенные риски для инвесторов и застройщиков. Отсюда вытекает, что отсутствие комплексного регулирования передачи прав в случае принудительного прекращения в целом, указывает на необходимость совершенствования законодательства путем внесения изменений в обе кодификации с целью чтобы восполнить пробелы и обеспечить баланс интересов.

Для устранения выявленных проблем предлагается принять новый отдельный федеральный закон, который будет содержать в себе исчерпывающий перечень оснований, критериев и процедур принудительного изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Также необходимо в уже имеющиеся нормативно-правовые акты



внести нормы, устанавливающие предельные сроки, в части касающейся, принятия решения об изъятии – не позднее 60 дней с момента поступления мотивированного ходатайства органа власти, уведомления собственника – не позднее 30 дней до начала процедуры, фактического изъятия – не позднее 6 месяцев после выплаты компенсации.

Что касается добровольного отказа от права собственности, то необходимо дополнить ст. 53 Земельного кодекса Российской Федерации и ст. 236 Гражданского кодекса Российской Федерации нормой, которая допускала бы отказ от земельного участка даже при наличии на нем объектов недвижимости при условии одновременной передачи права на такие объекты в муниципальную собственность либо их сноса за счет собственника.

В заключение следует отметить, что проблемы правовой регламентации прекращения права собственности на земельный участок носят системный характер и обусловлены как объективными особенностями земель как объекта права, так и недостатками нормотворческой деятельности, приводящими к коллизиям, пробелам и неэффективности правоприменения. Предложенные в статье конкретные законодательные решения – принятие отдельного федерального закона, установление жестких процессуальных сроков и механизм отказа от земельного участка – позволят минимизировать риски для собственников и повысить доверие к государственным институтам в сфере земельных отношений.

Только при условии комплексного реформирования гражданского и земельного законодательства с учетом конституционных принципов и современных социально-экономических реалий возможно обеспечение эффективной защиты права собственности на землю, рационального использования земельных ресурсов и стабильности земельного оборота в Российской Федерации. Дальнейшее развитие правовой науки в данной сфере должно быть направлено на выработку конкретных предложений по совершенствованию норм, что позволит минимизировать риски для собственников и повысить доверие к государственным институтам в сфере земельных отношений.

Список литературы:

1. Кузьма И.В. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности граждан на земельные участки // Молодой ученый. – 2020. – № 11. – С. 115-118.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44 – ст. 4147.
3. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – ст. 3301.
4. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // Российская газета. – 1993. – № 237.
5. Юнина А.Е. Случаи и порядок принудительного изъятия имущества у собственника // Аллея науки. – 2021. – Т. 2. – № 5. – С. 747-751.

